

## **4. VISION DU DÉVELOPPEMENT**

---

## **4. VISION DU DÉVELOPPEMENT**

### **4.1 Une municipalité au cœur d'un milieu rural**

Marieville, c'est une ville parsemée de plusieurs attraits. Avec un certain rythme de développement résidentiel au cours des dernières décennies, la Ville a su préserver un caractère champêtre à son milieu rural. On retrouve toujours de nombreux espaces naturels. D'autre part, les secteurs urbanisés offrent aux résidents une gamme de biens et de services pouvant répondre aux besoins locaux de chacun.

L'administration municipale souhaite préserver cette complémentarité entre les services offerts en milieu urbain et l'accès aux ressources du milieu rural, aux espaces boisés et aux sites d'intérêt.

### **4.2 Une ville planifiée pour la famille**

Depuis ses débuts, la Ville de Marieville accorde une place de choix à la vie familiale. L'aménagement de la Ville a été conçu pour les familles: des quartiers tranquilles et sécuritaires, principalement composés de résidences unifamiliales et offrant des services qui s'adressent à la famille, entre autres des parcs et espaces verts, des services et équipements récréatifs et de loisir et une bibliothèque.

L'administration municipale entend conserver et faire progresser cette vision du développement au cours des prochaines décennies en plaçant la famille au centre de ses préoccupations. De plus, elle souhaite favoriser la mise en place de nouveaux équipements de plein air, de loisir et de sport.

### **4.3 Un noyau central à dynamiser**

L'intersection de la rue Claude-de-Ramezay (route 227) et de la rue Du Pont constitue la porte d'entrée du centre névralgique de la Ville. On y retrouve une concentration d'institutions (église, hôtel de ville, bureau de poste, établissement scolaire, etc.) et plusieurs commerces (épicerie, restaurant, station-service, etc.). Toutefois, le développement commercial secondaire situé à proximité de la route 112 exerce une concurrence directe sur la vitalité du véritable secteur central traditionnel.

En ce sens, il est primordial de renforcer le noyau central original afin d'en faire un lieu de rassemblement animé pouvant accueillir un plus grand nombre de commerces, de services et d'équipements institutionnels et communautaires, tout en y consolidant la fonction résidentielle.

Pour la revitalisation de ce secteur, la ville introduit un cadre réglementaire favorisant la mixité d'usage verticale tout en tenant compte des nuisances et des incompatibilités entre certains usages et tout en assurant un contrôle architectural par voie du PIIA. (Article 2.5, règlement 1065-6-17)

#### **4.4 Un axe régional à structurer et à planifier**

La route 112 constitue une des principales voies de circulation de Marieville. Elle traverse le territoire municipal dans l'axe est / ouest et assure un lien direct avec le pôle de Richelieu/Chambly ainsi qu'avec l'agglomération de Granby. Cependant, la vocation de cette route est mal définie. De plus, le paysage urbain présente plusieurs déficiences, notamment en ce qui a trait au traitement des portes d'entrées, à l'affichage commercial et au parc industriel.

La structuration et la planification de la route 112 constituent une préoccupation pour l'administration municipale. Différentes mesures pourraient être envisagées, notamment l'intégration d'outils de contrôle à la réglementation municipale.

#### **4.5 Une identité distincte à renforcer**

Marieville offre une image distinctive de Ville à la campagne. En effet, le territoire comprend un milieu urbain à échelle humaine, intégré à un milieu fortement rural. Ces caractéristiques permettent à Marieville de se distinguer des municipalités environnantes en offrant à ses citoyens une qualité de vie enviable. Une vision et des objectifs de développement qui tireraient profit des opportunités que compte le territoire, notamment au niveau du caractère champêtre, des éléments naturels (ruisseau Saint-Louis, espaces boisés, etc.) et de la diversité du cadre bâti permettraient à la Ville de se tailler une place plus importante au niveau régional.

L'administration municipale souhaite donc élaborer des orientations et des objectifs de développement permettant à la Ville de renforcer son identité distincte.

#### **4.6 Des territoires naturels à préserver**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

Afin d'assurer un aménagement plus durable de son territoire et une évolution harmonieuse du développement de sa population, la Ville prévoit adopter un cadre réglementaire portant sur des mesures de protection et de mise en valeur de ses territoires naturels tels que les couverts boisés et les milieux humides et aquatiques d'intérêts.

Par ailleurs, la Ville est propriétaire d'un lot ayant un milieu naturel exceptionnel et un grand potentiel de préservation de certaines espèces uniques dans la montagne de Rougemont. Il s'agit du lieu nommé « Lac des pères » et de ses forêts, plus de neuf hectares situés à proximité de l'Abbaye Cistercienne de Rougemont. Pour contrer la fréquentation illicite et les activités qui risquent de détériorer les habitats fragiles de ce lieu et afin de participer à la sauvegarde de sa biodiversité, la Ville de Marieville a signé une servitude de conservation avec un organisme à but non lucratif afin de lui confier la surveillance et la gestion de ces milieux naturels (lac de 3,5 hectares, milieu humide, jeune et vieille forêts).

#### **4.7 Une adaptation aux changements climatiques**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

La Ville de Marieville doit relever des défis importants pour faire face aux conséquences des changements climatiques observés depuis quelques années. La Ville entend relever ces défis par l'adoption de plan, politique et réglementation favorisant la réduction des émissions de gaz à effet de serre municipaux, contrant la formation des îlots de chaleur et contribuant à l'amélioration de la qualité de l'air et à l'économie de consommation de l'eau potable.

Ces changements climatiques entraînent des phénomènes atmosphériques de plus en plus violents, telles des pluies soudaines et abondantes. Pour parer aux conséquences de tels phénomènes, la Ville bonifie ses normes de construction pour les infrastructures nouvelles et prescrit des mesures visant l'amélioration de l'efficacité de ses réseaux, tel l'ajout de bassins de rétention d'eaux de pluie, pour les secteurs dont les infrastructures ont démontré des déficiences lors de tels événements.

#### **4.8 Un pôle régional de services et d'équipements**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

La Ville de Marieville constitue le pôle régional de services et d'équipements au sein de la MRC de Rouville. La Ville se donne comme objectif de mettre en œuvre les moyens pour implanter des commerces et des équipements structurants d'envergure régionale à l'intérieur de son périmètre urbain.

#### **4.9 Perspective de développement - horizon de planification 2031**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

La vision de développement de la Ville tient compte à la fois de sa forte croissance démographique des dix dernières années, des projections du nombre de ménages de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) pour les prochaines années et de l'orientation 10 du document gouvernemental intitulé « Addenda modifiant les orientations gouvernementales en matière d'aménagement pour le territoire de la CMM en vue de l'élaboration d'un PMAD ». Dans l'élaboration de cette vision, la Ville doit planifier sa croissance urbaine dans un horizon 2016-2031 et assurer l'adéquation entre l'offre et la demande en espaces urbains pour chacune des fonctions urbaines, soit les fonctions résidentielle, commerciale, industrielle et institutionnelle.

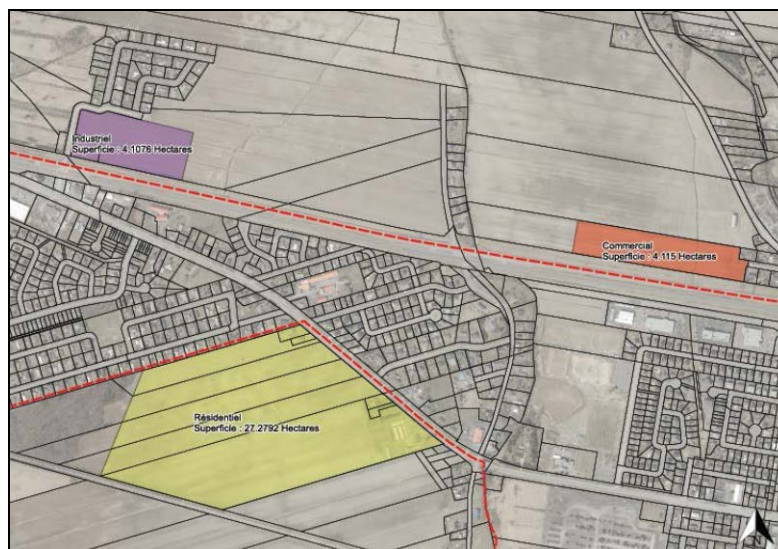
L'ISQ révèle dans son « Bulletin d'analyse » du 4<sup>e</sup> trimestre 2016, qu'au classement de l'« Indice de vitalité économique » pour l'année 2014, la Ville de Marieville se situe au premier (1<sup>er</sup>) quintile de la courbe statistique, soit le quintile regroupant les 219 localités les plus vitalisées économiquement du Québec. La Ville de Marieville, avec un « Indice de vitalité économique » de 15,60, se classe première (1<sup>ere</sup>) de la MRC de Rouville, 10<sup>e</sup> des 168 municipalités de la Montérégie et 39<sup>e</sup> des 1 098 municipalités, communautés autochtones et territoires non organisés du Québec qui ont été analysés en 2014 par l'ISQ. Cet indice économique est calculé à partir de trois indicateurs, soit le taux de travailleurs des 25 à 64 ans, le revenu total médian des 18 ans et plus et le taux d'accroissement annuel moyen de la population sur 5 ans. Ces indicateurs représentent chacun une dimension essentielle de la vitalité ressentie et présente sur le territoire de la Ville de Marieville, soit respectivement, le marché du travail, le niveau de vie des citoyens et la dynamique démographique.

Considérant cet essor économique de la Ville, considérant les faibles superficies disponibles au développement (terrains vacants et à requalifier) à l'intérieur du périmètre urbain de la Ville et considérant les projections de développement pour chacune des fonctions telles

qu'identifiées au SADR pour la Ville de Marieville, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation de la Ville dans un avenir rapproché sera indispensable afin de pourvoir à la demande des différentes fonctions urbaines jusqu'en 2031.

Des agrandissements pour les fonctions résidentielle, commerciale et industrielle sont prévus et identifiés au SADR mais ils sont considérablement moindre que les agrandissements demandés par la Ville lors des travaux techniques préparatoires au SADR en août 2010 et justifiés subséquemment dans un rapport de septembre 2013. Notamment, un agrandissement de 25,84 hectares est prévu au SADR pour la fonction résidentielle alors que cet agrandissement ne représente que 33% des besoins réels estimés par la Ville de Marieville pour les 10 prochaines années. Cependant, dans un souci de conformité au SADR, les superficies d'espaces décrites ci-après, retenues pour les agrandissements nécessaires aux différentes fonctions urbaines, tendent vers celles retenues au SADR entré en vigueur le 12 mai 2015.

**Figure 4.9 a - Superficies de développement prévues**



**Figure 4.9 b – Lots prévus pour le développement**



#### 4.9.1 Nouveaux espaces requis pour le développement résidentiel

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

Il est estimé que 838 nouveaux ménages s'établiront à Marieville d'ici l'année 2031. Pour atteindre un seuil minimum moyen de densité de 22 logements à l'hectare, l'espace pouvant être requis à des fins résidentielles est de 38,09 hectares. Considérant qu'à l'intérieur du périmètre d'urbanisation existant, l'espace vacant à des fins résidentielles (incluant les terrains à requalifier ou à redévelopper) est de seulement 12,25 hectares, il faut prévoir ajouter au moins 25,84 hectares au périmètre d'urbanisation pour pourvoir à la demande de la fonction résidentielle. (SADR tableau 4.2h). Sur la figure 4.9 a ci-avant, un agrandissement de 27,2792 hectares est prévu, formé de lots contigus et adjacents au périmètre d'urbanisation.

##### Localisation du territoire d'agrandissement prévu pour le développement résidentiel

Le secteur privilégié et recommandé par la Ville est localisé au Sud-Ouest du périmètre d'urbanisation, plus précisément à l'intérieur de l'aire délimité :

- à l'Ouest, par la limite de la zone blanche et du périmètre d'urbanisation le long de la ligne arrière des lots de la rue Auclair;
- au Nord, par la limite de la zone blanche et du périmètre d'urbanisation, au-delà de laquelle se retrouve un développement résidentiel de faible densité ;
- à l'Est, par les lots 1 656 490, 1 656 843, 1 656 842 et 1 902 983 ;
- au Sud, par l'emprise du chemin de fer abandonné;

, le tout formé par les lots 4 450 820, 4 450 821, 1 657 412, 3 906 142, 3 906 143 et une partie des lots 4 450 822, 1 656 485, 1 656 487 et 1 656 488, tel que montré sur la figure 4.9 b ci-avant.

##### Justification de la localisation de ce territoire pour un agrandissement du périmètre d'urbanisation pour le développement résidentiel

Les lots analysés pour répondre à ce besoin sont tous adjacents au périmètre d'urbanisation.

Tous les lots (lots visés et lots avoisinants) offrent un excellent potentiel agricole, soit de classe 2 pour les lots localisés au Sud du périmètre d'urbanisation et de classe 3 pour les lots localisés à l'Ouest du périmètre d'urbanisation. Le potentiel agricole des sols du Québec étant regroupé en 7 classes de 1 à 7, 1 étant le meilleur potentiel agricole et 7 étant le moins bon potentiel agricole. Ainsi, à Marieville, le critère du potentiel agricole n'est donc pas un critère déterminant dans le choix des lots devant servir à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

Les lots visés par l'agrandissement du périmètre d'urbanisation à une fin résidentielle sont actuellement cultivés. Toutefois, compte tenu de leur localisation et de la croissance démographique de Marieville, ils sont voués à des fins de développement urbain.

La partie Ouest de ces lots, occupée par un boisé d'environ 5 hectares et par des milieux humides, ne fait pas partie de la planification d'agrandissement du périmètre d'urbanisation. Ce boisé demeurerait à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Il agirait à titre de zone de transition entre l'usage urbain de type résidentiel projeté et l'usage agricole, et également à titre de poumons et de brise-vent au développement résidentiel.

##### Conséquences de l'agrandissement projeté

L'agrandissement projeté du périmètre d'urbanisation aura pour effet de réduire de 27,2792 hectares les terres agricoles adjacentes, lesquelles sont en culture.

Les propriétés agricoles visées ne comptent aucune installation d'élevage. Les deux installations d'élevage les plus rapprochées du secteur résidentiel visé sont à plus d'un kilomètre des limites du périmètre d'urbanisation, l'une à 1 700 mètres et l'autre à 1 360 mètres. Ces deux installations d'élevage sont relativement petites, soit moins de 100 unités animales (75-99) dans un cas et moins de 50 unités animales (25-49) dans l'autre cas. Compte tenu de la configuration actuelle du périmètre d'urbanisation (une ellipse Est-Ouest dotée d'une encoche dans sa section Sud-Ouest), de la localisation du secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation à une fin résidentielle (dans l'encoche du périmètre d'urbanisation), de la localisation des deux installations d'élevage les plus rapprochées du périmètre d'urbanisation et de la localisation du point du périmètre d'urbanisation le plus rapproché de ces deux installations d'élevage (à l'intersection de la voie du chemin de fer abandonné et du chemin du Ruisseau-Barré), l'agrandissement du périmètre d'urbanisation n'aura pas pour effet de rapprocher la limite du périmètre d'urbanisation des installations d'élevage. Ainsi, l'agrandissement du périmètre d'urbanisation vers le Sud-Ouest ne limitera aucunement la capacité d'accroître des deux installations d'élevage les plus rapprochées du périmètre d'urbanisation et encore moins celle des autres installations d'élevage.

Les lots retenus pour l'agrandissement sont parallèles au périmètre d'urbanisation, ce qui permet de limiter le morcellement des terres agricoles. Les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants ne seront pas affectées par le développement de ce secteur, puisque l'usage résidentiel projeté n'est pas incompatible avec la culture du sol effectuée sur les lots avoisinants.

Les développements projetés seront desservis par les réseaux d'aqueduc et d'égouts municipaux, conformément aux lois et règlements en vigueur. Concernant les contraintes et les effets résultant de l'application des lois et règlements pour les établissements de productions animales, ceux-ci sont non existants tel qu'expliqué aux alinéas précédents.

Considérant que les lots visés sont adjacents au périmètre d'urbanisation, qu'ils s'inscrivent en continuité avec le développement résidentiel de Marieville et que leur configuration permet la poursuite du développement concentrique de la zone blanche actuelle, la préservation de l'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole n'est pas compromise.

Tel que déjà mentionné, l'agrandissement projeté aura pour effet de réduire de 27,2792 hectares, les terres agricoles cultivées. Cependant, elle n'aura pas d'effet sur la préservation, pour l'agriculture, des ressources eau sur le territoire des municipalités locales et dans la région puisque le projet n'a pas pour objet d'exploiter une source d'eau ni d'y puiser de l'eau par des puits d'eau potable. En effet, le développement résidentiel sera desservi en eau potable par des conduites d'aqueduc municipale.

### **Prolongement naturel du périmètre d'urbanisation**

Le secteur retenu pour cet agrandissement représente des avantages importants pour la Ville de Marieville, car il s'inscrit dans le prolongement naturel du périmètre d'urbanisation.

En effet :

- a) ce secteur est adjacent au périmètre d'urbanisation ;
- b) sa localisation et sa configuration permettent de poursuivre le développement concentrique du périmètre d'urbanisation actuel, ce qui aura pour effet de ne pas compromettre l'homogénéité agricole ;
- c) ce secteur s'inscrit dans la continuité des récents développements résidentiels ;
- d) ce secteur est adjacent au chemin de Chambly qui, à titre de collectrice, permettra

- d'assurer la desserte véhiculaire du secteur ;
- e) les conduites d'aqueduc et d'égout sanitaire localisées dans l'emprise du chemin de Chambly sont adéquates pour desservir le secteur;
  - f) le réseau hydrographique de ce secteur est favorable à l'écoulement naturel des eaux de pluie, ceci grâce à la présence de la branche 27 du « Ruisseau Barré » et des fossés agricoles ;
  - g) la branche 27 du « Ruisseau Barré » pourrait servir d'exutoire des eaux de pluie à tout le développement;
  - h) ce secteur est celui qui se retrouve le plus éloigné des installations d'élevage, ainsi, il ne compromettra pas les installations d'élevage existantes ;
  - i) la direction des vents dominants d'été Sud-Ouest est favorable au développement résidentiel puisque celui-ci soufflera des terres agricoles vers le développement résidentiel et que les deux installations d'élevage les plus rapprochées ne sont pas sous l'influence des vents dominants qui se dirigent vers le secteur résidentiel.

### **Absence de contraintes physiques et anthropiques**

À la lumière des informations disponibles à la Ville, le secteur d'agrandissement projeté du périmètre d'urbanisation à une fin résidentielle n'est pas affecté par des contraintes physiques. En effet :

- a) le sol y est relativement plat ;
- b) les dépôts meubles correspondent à de l'argile ;
- c) le réseau hydrographique est favorable à l'écoulement naturel des eaux de pluie, grâce à la présence de la branche 27 et des fossés agricoles du ruisseau Barré ;
- d) aucune zone à risque de glissement de terrain et de milieux humides n'ont été identifiés dans le secteur à ce jour par la MRC et par la Ville; (Article 2.1, règlement 1065-8-18)
- e) les espaces boisés des lots visés, dont certains sont affectés par des milieux humides, ont été exclus du territoire projeté d'agrandissement du périmètre d'urbanisation.

La nappe phréatique est relativement haute. Le plan directeur de la Ville prendra en considération cette situation et apportera les correctifs nécessaires au besoin.

Aucune information n'est disponible à la Ville sur la capacité portante du sol et sur la présence d'affleurements rocheux ou de roc à faible profondeur. Toutefois, à ce jour, rien ne laisse croire que de telles contraintes puissent affecter le développement de ce secteur. Le plan directeur de la Ville sera toutefois en mesure de valider cette affirmation.

Le secteur d'agrandissement projeté du périmètre d'urbanisation à une fin résidentielle n'est pas affecté par les contraintes anthropiques identifiées au SADR de la MRC, tels : la proximité du réseau routier majeur (bruit, poussière, transport lourd), ligne de transport hydroélectrique, poste de transformation électrique, proximité d'usines générant du bruit, des odeurs, de la poussière ou du transport lourd, infrastructures municipales contraignantes, telle une usine d'épuration des eaux usées, proximité d'établissements d'élevage ou de séchoirs à grains ou encore de sablière, carrière ou gravière.

### **Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture**

Toutes les propriétés adjacentes au périmètre d'urbanisation actuel sont utilisées à une fin agricole, plus particulièrement à des fins de culture. L'analyse du potentiel agricole et de la localisation des installations d'élevage démontrent qu'il n'y a pas, sur le territoire municipal, d'autre emplacement de nature à éliminer ou à réduire les contraintes sur l'agriculture.



#### **4.9.2 Nouveaux espaces requis pour le développement commercial**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

Entre 2006 et 2013, la consommation d'espaces voués à des fins de services et de commerces sur le territoire de la Ville à l'intérieur du périmètre d'urbanisation s'est élevée à 12,4 hectares. Si ce rythme est maintenu, les espaces disponibles à ces fins seront comblés bien avant 2021, a fortiori avant 2031. La forte croissance récente de la population sur le territoire de la Ville (augmentation de 34% entre 2006 et 2011) explique la hausse de la demande en termes de besoins en espace pour les commerces, équipements et services.

Les espaces disponibles à ces fins sont estimés à 7,09 hectares à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville (terrains vacants, à requalifier ou à redévelopper). La MRC a confirmé au SADR que les besoins de 4 hectares exprimés par la Ville pour de nouveaux espaces requis d'ici 2031 à ces fins sont justifiés d'autant que la Ville de Marieville est le pôle régional de services et d'équipements. (SADR tableau 4.2i).

Les espaces disponibles devront répondre à court terme aux besoins pour de nouveaux espaces commerciaux et de service et, à plus long terme, pour l'implantation de commerces et services structurants d'envergure régionale et de commerces et services structurants et non structurants.

L'agrandissement de 4 hectares du périmètre d'urbanisation permettra l'implantation de commerces de détail nécessitant des bâtiments à vocation régionale. Ce type de commerce est déjà présent au Sud de la route 112, plus précisément sur la rue Ouellette. Les nouveaux espaces serviront également à répondre à la demande pour l'implantation de commerces et services structurants d'envergure régionale, de commerces et services structurants et des équipements institutionnels et communautaires. Sur la figure 4.9 a ci-avant, un agrandissement de 4,115 hectares est prévu.

#### **Localisation du territoire d'agrandissement prévu pour le développement commercial**

L'agrandissement du périmètre d'urbanisation à une fin commerciale régionale doit se faire au Nord du périmètre d'urbanisation, adjacent à la route 112, environ au centre du tronçon de cette route qui se retrouve dans le périmètre d'urbanisation, soit plus précisément à même le lot 1 657 519 entre le chemin du Ruisseau-Barré et le chemin du Ruisseau-Saint-Louis Ouest, délimité :

- à l'Ouest, par le résidu du lot 1 657 519 ;
- au Nord, par le prolongement de la limite arrière des lots faisant front sur la rue Guertin ;
- à l'Est, par la limite Ouest de la rue Guertin ;
- au Sud, par la limite de route 112;

, le tout tel que montré sur la figure 4.9 b ci-avant.

#### **Justification de la localisation de ce territoire pour un agrandissement du périmètre d'urbanisation pour le développement commercial**

La justification de la localisation de ce secteur commercial est basée, principalement, sur les faits et arguments suivants :

- a) l'importance de l'accessibilité véhiculaire des terrains commerciaux par la clientèle locale et régionale : le site retenu se retrouve à proximité des routes régionales 112 et 227;

- b) la consolidation du pôle commercial régional de la rue Ouellette, lequel est également adjacent à la route 112;
- c) la visibilité des terrains commerciaux. D'autre part, considérant la visibilité de ce secteur à partir de la route 112, la réglementation d'urbanisme encadrera l'implantation, les volumes et les autres caractéristiques architecturales des constructions ainsi que l'utilisation et l'aménagement des espaces extérieurs, incluant les aménagements paysagers, afin qu'il s'en dégage une image attrayante;
- d) la localisation du lot visé, adjacent au périmètre d'urbanisation et dans le prolongement de la rue Guertin, s'inscrit en continuité au développement actuel du périmètre d'urbanisation et permet, par sa configuration linéaire et parallèle au périmètre d'urbanisation, de préserver le plus possible l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles.

La rue Guertin fait déjà partie d'un îlot déstructuré (la partie Sud de la zone ADH-6 du règlement de zonage); tous les lots qui y sont adjacents sont déjà utilisés à une fin résidentielle ;

- e) la localisation et la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial à proximité de la route 112, adjacente au lot visé, permettront la desserte du lot visé et également de préserver, pour l'agriculture, la ressource eau ;
- f) l'importance de minimiser le morcellement des terres agricoles : le propriétaire du lot visé, soit le lot 1 657 519, ne possède aucun lot adjacent ni aucun autre lot en zone agricole à Marieville. Le secteur commercial de 4 hectares ne morcellera que ce lot et l'agrandissement du périmètre d'urbanisation couvrira 61 % de ce lot. La partie résiduelle de ce lot est celle localisée la plus près du ruisseau Barré, ce qui permet de maintenir une distance de 270 mètres par rapport à ce ruisseau ;
- g) considérant la localisation du secteur commercial, à proximité des routes 112 et 227 et adjacent au pôle commercial régional de la rue Ouellette, les possibilités d'utilisation du lot visé à des fins d'agriculture sont de moins en moins attrayantes : la pression du développement se fait sentir depuis déjà plusieurs années : la rue Guertin est ouverte depuis 1976.

La résidence du propriétaire n'est pas localisée sur le lot ni à proximité du lot visé, ce qui en fait un lot moins attrayant pour l'agriculteur lui-même.

### **Conséquences de l'agrandissement projeté**

Les conséquences de cet agrandissement sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants sont minimales : elles se résument principalement à la perte de sol en culture sur une superficie de 4,115 hectares et au rapprochement du périmètre d'urbanisation des installations d'élevage, sur une distance d'environ 90 mètres, soit la largeur du lot 1 657 519. Ces conséquences sont applicables dans tous les cas d'agrandissement du périmètre d'urbanisation et ne constituent pas un critère discriminant pour le lot visé.

En ce qui concerne les installations d'élevage existantes, les usages commerciaux projetés n'imposent pas de distance séparatrice entre l'installation d'élevage et le commerce. En effet, les distances séparatrices sont applicables uniquement à une « maison d'habitation », à un « périmètre d'urbanisation » et aux usages mentionnés à la définition du terme « immeuble protégé » du règlement de zonage, laquelle n'inclut pas les usages commerciaux projetés.

La route 112 représente une source de bruit plus incommode pour les installations d'élevage que les commerces projetés, lesquelles sont relativement éloignées dans le présent cas. L'installation d'élevage la plus près est localisée à 1 390 mètres du lot visé.

L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole sera préservée puisque le développement projeté est parallèle au périmètre d'urbanisation et s'inscrit dans la continuité de la rue Guertin déjà occupée par des résidences.

### **Absence de contraintes physiques et anthropiques**

Le secteur proposé pour l'agrandissement du périmètre d'urbanisation à une fin commerciale n'est pas affecté par des contraintes physiques et anthropiques. En effet :

- le sol y est relativement plat;
- les dépôts meubles correspondent à de l'argile;
- le réseau hydrographique est favorable à l'écoulement naturel des eaux de pluie du secteur, via la branche 35 du ruisseau Saint-Louis, laquelle se retrouve à l'intérieur du site proposé. Ce site se retrouve également à 270 mètres du ruisseau Barré;
- aucune zone à risque de glissement de terrain et de milieux humides n'ont été identifiés dans ce secteur à ce jour par la MRC et par la Ville de Marieville; (Article 2.2, règlement 1065-8-18)
- ce secteur ne comprend aucun boisé;
- la nappe phréatique est relativement haute dans ce secteur. Le plan directeur de la Ville prendra en considération cette situation et apportera les correctifs nécessaires;
- aucune information n'est disponible à la Ville et à la MRC sur la capacité portante du sol et sur la présence d'affleurements rocheux ou de roc à faible profondeur. Toutefois, à ce jour, rien ne laisse croire que de telles contraintes puissent affecter le développement de ce secteur. Le plan directeur de la Ville sera toutefois en mesure de valider cette affirmation;
- les vents dominants d'été venant du Sud-Ouest souffleront du périmètre d'urbanisation vers le développement commercial et ensuite vers les terres agricoles. Compte tenu de l'usage projeté, soit à des fins commerciales, les vents dominants n'auront pas d'impact négatif sur les exploitations agricoles.

### **Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture**

Aucun autre emplacement n'a été identifié sur le territoire de la ville.

#### **4.9.3 Nouveaux espaces requis pour le développement industriel**

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

La consommation d'espace par les nouveaux établissements industriels et par l'agrandissement de ceux existants sur l'ensemble du territoire de la Ville de Marieville entre 1999 et 2014 a été telle qu'il ne reste que 1,31 hectare d'espace industriel vacant, à requalifier ou à redévelopper dans son périmètre d'urbanisation. La Ville a déjà identifié une pénurie d'espaces industriels nécessaires au maintien de son essor économique lorsqu'elle a réclamé un agrandissement minimum de 6 hectares à cette fin lors des travaux techniques préparatoires au SADR. Pour combler ce manque, la MRC a plutôt estimé qu'un espace de 4 hectares seulement sera requis à des fins industrielles dans son pôle régional d'ici 2031 (SADR tableau 4.2i) et ce :

- pour maintenir le rythme de consommation des 15 dernières années;
- pour éviter le développement d'espaces déstructurés en milieu agricole; privilégiant plutôt l'implantation de ces usages dans le périmètre d'urbanisation du pôle régional de

services et d'équipements;

- pour permettre de diversifier les entreprises industrielles du pôle et le renforcer pour être moins sujet aux aléas de l'économie.

Bien que la Ville estime que ses besoins seront vraiment supérieur à ceux identifiés au SARD, dans un souci de conformité à ce dernier, une prévision de 4,1076 hectares seulement est prévue sur la figure 4.9 a ci-avant.

### **Localisation du territoire d'agrandissement prévu pour le développement industriel**

Un secteur adjacent au périmètre d'urbanisation localisé au Nord-Ouest du périmètre d'urbanisation, plus précisément formé du lot 1 656 399 et d'une partie du lot 1 656 400 et délimité :

- à l'Ouest et au Nord par la rue des Peupliers ;
- à l'Est, par le résidu du lot 1 656 400 ;
- au Sud, par la route 112 ;

, le tout tel que montré sur la figure 4.9 b ci-avant.

Bien que trois secteurs industriels soient existants dans les parties Sud (parc industriel de la rue Marcoux et parc industriel de la Sivaco) et Nord-Est (parc industriel de la rue Saint-Césaire) du périmètre d'urbanisation actuel et qu'ils soient adjacents à la zone agricole permanente, le futur secteur industriel doit être implanté au Nord du périmètre d'urbanisation, adjacent à la route 112.

La justification et les autres arguments qui suivent s'appliquaient au secteur industriel de 6 hectares qui avait été visé par la demande d'agrandissement du périmètre d'urbanisation déposée à la MRC par la Ville et justifiée dans son document de septembre 2013. Cependant, ils s'appliquent aussi à ce même secteur réduit à environ 4 hectares pour fin de concordance au SADR.

Ce secteur autorisera les entreprises industrielles et certains services et commerces lourds, notamment ceux reliés à la transformation alimentaire ou au textile, les ébénisteries, électriciens et plombiers ainsi que les imprimeries. La réglementation d'urbanisme encadrera l'implantation, les volumes et les autres caractéristiques architecturales des constructions ainsi que l'utilisation et l'aménagement des espaces extérieurs, incluant les aménagements paysagers, afin qu'il s'en dégage une image attrayante.

### **Justification de la localisation de ce territoire pour un agrandissement du périmètre d'urbanisation pour le développement industriel**

La justification de la localisation du secteur industriel retenu est basée, principalement, sur les faits et arguments suivants :

- a) l'importance de l'accessibilité véhiculaire des terrains industriels et de l'utilisation du réseau routier régional afin d'éviter la circulation lourde sur les rues locales et dans les secteurs résidentiels : le site retenu est adjacent à la route 112. L'intersection route 112 / rue des Peupliers étant déjà dotée de feux de circulation, l'utilisation du site retenu à une fin industrielle n'engendrera pas d'arrêt additionnel ;
- b) une localisation stratégique par rapport aux vents dominants d'été, afin de minimiser les inconvénients, aussi minimes soient-ils puisqu'ils seront contrôlés par la réglementation d'urbanisme (ex. : bruit, poussière), que peuvent représenter certains usages industriels pour les résidents et visiteurs des secteurs adjacents;

Dans le cas du site retenu, les vents dominants d'été soufflant du Sud-Ouest vers le Nord-Est n'incommoderont aucunement les résidents localisés dans le périmètre

d'urbanisation, soit au Sud de la route 112, et minimalement les résidents du secteur résidentiel adjacent localisé au Nord. En effet, les vents dominants d'été souffleront du périmètre d'urbanisation vers le développement industriel et ensuite, majoritairement vers les terres agricoles.

Le concept d'aménagement et la réglementation municipale favoriseront l'implantation d'entreprises industrielles ciblées afin qu'elles soient non nuisibles pour les résidents des terrains longeant la rue des Peupliers;

- c) la visibilité des entreprises industrielles, ce dont pourront bénéficier les entreprises qui auront front sur la route 112. D'ailleurs, la localisation stratégique de ce secteur encouragera la relocalisation des entreprises industrielles et de certains commerces lourds localisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, soit dans un environnement non approprié;
- d) le site retenu s'inscrit en continuité au développement actuel du périmètre d'urbanisation et permet, par sa configuration linéaire et parallèle au périmètre d'urbanisation, de préserver, le plus possible, l'homogénéité de la communauté et des exploitations agricoles ;
- e) la localisation et la capacité des réseaux d'aqueduc et d'égouts sanitaire et pluvial sur la route 112, adjacente aux lots visés, permettront la desserte des lots visés et également de préserver, pour l'agriculture, la ressource eau;
- f) l'importance de minimiser le morcellement des terres agricoles : les lots visés appartiennent à 2 propriétaires différents;

L'agrandissement du périmètre d'urbanisation couvrira un faible pourcentage de la superficie totale des lots morcelés. La partie résiduelle de ces lots est celle localisée à l'Est, soit celle la plus près de la branche no 26 du ruisseau Barré, ce qui permet de maintenir une distance de 20 mètres par rapport à cette branche du ruisseau;

- g) considérant la présence du secteur résidentiel de la rue des Peupliers localisé au Nord, les possibilités d'utilisation des lots visés à des fins d'agriculture sont de moins en moins attrayantes : la pression du développement se fait sentir depuis déjà plusieurs années : la présence de la rue des Peupliers, ouverte au début des années 1970, en témoigne.

### **Conséquences de l'agrandissement projeté**

Les conséquences de l'agrandissement projeté sur les activités agricoles existantes et sur le développement de ces activités agricoles ainsi que sur les possibilités d'utilisation agricole des lots avoisinants sont minimales. Elles se résument principalement à la perte de sol en culture sur une superficie de 4,1076 hectares et au rapprochement du périmètre d'urbanisation des installations d'élevage, sur une distance d'environ 170 mètres. Ces conséquences sont applicables dans tous les cas d'agrandissement du périmètre d'urbanisation et elles ne constituent pas un critère discriminant pour les lots visés.

Concernant les installations d'élevage existantes, les usages industriels n'imposent pas de distance séparatrice entre l'installation d'élevage et le bâtiment industriel. En effet, les distances séparatrices sont applicables uniquement à une « maison d'habitation », à un « périmètre d'urbanisation » et aux usages mentionnés à la définition du terme « immeuble protégé » du règlement de zonage, laquelle n'inclut pas d'usages industriels. D'autre part, la route 112 représente une source de bruit plus incommode pour les installations d'élevage que les industries projetées. L'installation d'élevage la plus près est localisée à 1 250 mètres des lots visés.

L'homogénéité de la communauté et de l'exploitation agricole seront préservées puisque le développement projeté est parallèle au périmètre d'urbanisation et s'insère dans l'enclave

existante entre le périmètre d'urbanisation et le développement résidentiel de la rue des Peupliers

### **Absence de contraintes physiques et anthropiques**

Le secteur d'agrandissement du périmètre d'urbanisation à une fin industrielle n'est pas affecté par des contraintes physiques et anthropiques. En effet :

- le sol y est relativement plat ;
- les dépôts meubles correspondent à de l'argile ;
- le réseau hydrographique est favorable à l'écoulement naturel des eaux de pluie du secteur, via la branche 26 du ruisseau Barré, laquelle se retrouve à 20 mètres du site ;
- aucune zone à risque de glissement de terrain et de milieux humides n'ont été identifiées dans ce secteur à ce jour par la MRC et par la Ville de Marieville ; (Article 2.3, règlement 1065-8-18)
- ce secteur ne comprend aucun boisé ;
- la nappe phréatique est relativement haute dans ce secteur. Le plan directeur de la Ville prendra en considération cette situation et apportera les correctifs nécessaires ;
- aucune information n'est disponible à la Ville et à la MRC sur la capacité portante du sol et sur la présence d'affleurements rocheux ou de roc à faible profondeur. Toutefois, à ce jour, rien ne laisse croire que de telles contraintes puissent affecter le développement de ce secteur. Le plan directeur de la Ville sera toutefois en mesure de valider cette affirmation ;
- la vitesse maximale autorisée sur le tronçon de la route 112 qui est adjacent au secteur industriel est de 90 km/h. Cette contrainte sonore n'est toutefois pas inconfortable pour un développement industriel.

### **Disponibilité d'autres emplacements de nature à éliminer ou réduire les contraintes sur l'agriculture**

Aucun autre nouvel emplacement n'a été identifié sur le territoire de la ville. Voici les principaux arguments qui ont amené la Ville à éliminer la possibilité d'agrandir les 3 secteurs industriels existants à l'intérieur du périmètre d'urbanisation vers la zone agricole permanente.

### **Concernant le prolongement du parc industriel de la rue Saint-Césaire, dans la zone agricole permanente, les terrains :**

- a) sont de forme triangulaire, enclavés entre la rue Saint-Césaire et l'emprise de la route 112 ;
- b) ont une profondeur insuffisante variant entre 30 et 60 mètres ;
- c) sont traversés par la branche numéro 36 du ruisseau de la branche du Pin rouge. Celui-ci divise les lots en deux, environ au centre de leur profondeur, ce qui crée une contrainte additionnelle à leur développement.

### **Concernant le parc industriel de la rue Marcoux et le parc industriel de la Sivaco adjacent à la rue Ouellette, le prolongement de ces deux parcs dans la zone agricole permanente n'est pas souhaitable car :**

- a) leur localisation aurait pour effet de propager, sous l'influence des vents dominants d'été soufflant du Sud-Ouest vers le Nord-Est, les poussières et les bruits potentiels des activités industrielles ;

- b) les lots visés sont soit adjacents ou en partie traversés par l'emprise de chemin de fer abandonnée qui sera réaffectée à des fins récréatives, soit de piste cyclable. Ceci représente un désagrément important pour les utilisateurs de la piste cyclable et également des conflits de circulation mettant en danger la sécurité des usagers;
- c) l'accès aux lots visés se ferait via la route 227 qui traverse le périmètre d'urbanisation et le pôle institutionnel, ce qui représente un inconvénient majeur en termes d'achalandage, de sécurité et de solidité des bâtiments, car ceux-ci auraient à subir les vibrations générées par les camions lourds circulant sur une voie de circulation non conçue à cet effet.

#### 4.9.4 Autres critères à considérer

(Article 2.6, règlement 1065-6-17)

En sus des critères mentionnés ci-avant pour les choix des espaces à développer, les critères additionnels suivants serviront de cadre de référence à la Ville pour le développement de ces nouveaux espaces requis.

- La capacité de l'égout pluvial ou du réseau de surface à recevoir les eaux en débit normal, débit de pointe ou débit extrême de ces nouveaux espaces requis augmentant les surfaces imperméabilisées :
  - nécessité de bassins de rétention;
  - capacité de l'exutoire;
  - station de surpression versus topographie;
  - limitation du ruissellement pour l'atteinte de la neutralité, 10 litres par seconde par hectare.
- La configuration des voies de circulation de ces nouveaux espaces requis et leur intégration au réseau existant :
  - nombre d'accès versus sécurité en cas de sinistre;
  - impact sur la fluidité de la circulation aux jonctions du réseau collecteur ou supérieur;
  - contraintes sonores et mesures de mitigation, le cas échéant, à proximité du réseau supérieur;
  - réseau de transport actif vers le centre urbain et les équipements et infrastructures publics.
- L'opportunité de développement de ces nouveaux espaces requis relativement au rapport coûts bénéfiques, notamment :
  - coûts directs versus apport de taxes foncières;
  - coûts des raccordements aux réseaux d'infrastructures existants ou nécessité de nouveaux services publics;
  - le cas échéant, coûts d'acquisition de terrains, des travaux de préparation et d'installation des infrastructures de base;
  - la capacité d'intégration de la population aux équipements et infrastructures publics, le cas échéant, s'il y a ajout d'une population substantielle.